

Exploitatieplan Veldzicht-Noord, fase 4, eerste herziening 5 oktober 2020

Inhoud

Deel A Toelichting

1. Algemeen	2
1.1 Aanleiding	2
1.2 Leeswijzer	2
1.3 Het planologische besluit waaraan dit exploitatieplan is gekoppeld	2
1.4 Doel en functie van het exploitatieplan	2
1.5 Toelichting op het exploitatiegebied	3
1.6 Jaarlijkse herziening en eindafrekening	3
2. Omschrijving werken en werkzaamheden	4
2.1 Bouwrijp maken uitgeefbaar gebied	4
2.2 Aanleg nutsvoorzieningen	4
2.3 Inrichting openbare ruimte	4
3. Grondeigenaren en te verwerven gronden	5
4. Toelichting op de regels over de werken en werkzaamheden	6
5. Toelichting op de exploitatieopzet	8
6. Toelichting op de bijlagen van deel A en deel B	18
7. Bijlagen bij de Toelichting	19
• Eigendomskaart, bijlage 3	
• Verkavelingskaart, bijlage 4	
• Taxatierapport inbrengwaarden, bijlage 5a en 5b	
• Civieltechnische kostenraming, bijlage 6	
• Invulling plankostenscan, bijlage 7	

Deel B Het exploitatieplan

1. Het exploitatiegebied	20
2. Regels	20
3. Exploitatieopzet	22
4. Bijlagen bij het exploitatiegebied, de exploitatieopzet en de regels	22
• Kaart exploitatiegebied en huidige situatie, bijlage 1	
• Civieltechnische eisen, bijlage 2	

Deel A Toelichting

Hoofdstuk 1 Algemeen

1.1 Aanleiding

Gemeenten zijn volgens de Wet ruimtelijke ordening (Wro) verplicht hun bestemmingsplannen elke tien jaar te actualiseren (de actualiseringsplicht).

De gemeente is toe aan de uitbreiding van het bedrijventerrein Veldzicht Noord met een vierde fase. Bij het bestemmingsplan voor deze vierde fase is in 2016 een exploitatieplan vastgesteld omdat de grondexploitatiekosten niet geheel anderszins verzekerd waren. Dit oorspronkelijke exploitatieplan wordt hierna het moederplan genoemd.

De eerste herziening is een herziening van onder andere structurele onderdelen. Samenvattend hebben de aanpassingen betrekking op de volgende punten:

- De eigendomssituatie is gewijzigd
- De fasering is aangepast vanwege vertraging
- De inbrengwaarde is opnieuw getaxeerd
- De nog te realiseren kostenposten zijn geactualiseerd en ten aanzien van gerealiseerde kostenposten is rente toegerekend
- De saneringskosten zijn hoger omdat sinds de vaststelling van het moederplan is gebleken dat de vervuiling meer omvattend is dan toen is aangenomen
- Voor de raming van de plankosten is gebruik gemaakt van de ministeriële regeling.

Ten opzichte van het ontwerp van de eerste herziening is sprake van een gewijzigde vaststelling naar aanleiding van een ingebrachte zienswijze en ambtshalve wijzigingen.

1.2 Leeswijzer

In de navolgende tekst van het toelichtende deel A komen aan de orde:

- In hoofdstuk 1 eerst algemene onderdelen, zoals de koppeling met het ruimtelijk besluit (1.3), doel en functie van het exploitatieplan (1.4), begrenzing van het exploitatieplan (1.5), jaarlijkse herziening en eindafrekening (1.6).
- Vervolgens de omschrijving van werken en werkzaamheden in hoofdstuk 2.
- Grondeigenaren en te verwerven gronden in hoofdstuk 3
- Een gereserveerd hoofdstuk voor toelichtingen op regels die in herzieningen van het exploitatieplan naar verwachting zullen worden opgenomen (hoofdstuk 4).
- Een toelichting op de exploitatieopzet in hoofdstuk 5.
- Een toelichting op de bijlagen van zowel deel A (de toelichting) als van deel B (het exploitatieplan) in hoofdstuk 6 en
- Bijlagen bij de toelichting in hoofdstuk 7.

Deel B bestaat achtereenvolgens uit:

- De begrenzing van het exploitatiegebied in hoofdstuk 1
- De regels in hoofdstuk 2
- De exploitatieopzet in hoofdstuk 3 en
- Bijlagen bij het exploitatieplan in hoofdstuk 4

1.3 Het planologisch besluit waaraan het exploitatieplan is gekoppeld

Het exploitatieplan is gekoppeld aan het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Veldzicht-Noord, fase 4'. De begrenzing is toegelicht in paragraaf 1.5.

1.4 Doel en functie van het exploitatieplan

Om te komen tot het bestemmingsplan heeft de gemeente kosten gemaakt, zoals onderzoekskosten en ambtelijke kosten. Om tot de realisatie van bebouwing en van de openbare voorzieningen te kunnen komen zijn werken en werkzaamheden nodig, waarvoor ook kosten worden gemaakt. Deze kosten worden gemaakt door de eigenaren, waaronder de gemeente. De gemeente is niet de enige grondeigenaar, zodat het kostenverhaal als bedoeld in artikel 6.12 Wro niet geheel via gemeentelijke gronduitgifte verzekerd zal zijn. Er is sprake van meerdere grondeigenaren, met wie geen anterieure grondexploitatieovereenkomsten gesloten zijn. Ook om die reden is het kostenverhaal als bedoeld in artikel 6.12 Wro niet anderszins verzekerd. Op grond van artikel 6.12 Wro moet daarom een exploitatieplan worden vastgesteld. Dan kan via omgevingsvergunningen voor het bouwen een betalingsvoorschrift worden opgenomen op basis van artikel 6.17 Wro.

In een exploitatieplan is het mogelijk regels op te nemen. Regels in een exploitatieplan zijn locatie-eisen voor de werken en werkzaamheden voor bouwrijp maken, aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte. Dit kunnen ook regels zijn voor fasering van de werkzaamheden of voor koppelingen tussen werkzaamheden en bouwplannen. Dit zijn eisen waar grondeigenaren aan gebonden zijn. De gemeente hanteert regels voor de inrichting van de openbare ruimte en voor het bouwrijp maken van het exploitatiegebied.

Samengevat dient de vaststelling van dit exploitatieplan ertoe om de noodzakelijke publiekrechtelijke basis te leggen voor het kostenverhaal (art. 6.17 Wro). De berekening van de exploitatiebijdragen vindt, op basis van dit exploitatieplan, plaats in het betalingsvoorschrift bij de te verlenen omgevingsvergunning voor het bouwen of in een exploitatieovereenkomst voor zover deze wordt gesloten na de vaststelling van dit exploitatieplan.

1.5 Begrenzing van het exploitatieplan

Het bestemmingsplangebied omvat het gebied tussen de spoorlijn aan de westzijde, de Lokhorstweg aan de zuidzijde (minus een deel bestaand bedrijventerrein) het Middelerf aan de oostzijde en de projectie van de voortzetting van het Middelerf aan de noordzijde, met dien verstande dat een smalle strook ten noorden van het voortgezette Middelerf ook tot het bestemmingsplangebied behoort. Aan de noordoostzijde is het gebied voor de te realiseren waterberging in het bestemmingsplangebied opgenomen.

Het exploitatieplangebied wordt gevormd door het gehele bestemmingsplangebied: het betreft gronden voor aangewezen bouwplannen (in de zin van artikel 6.12 Wro en 6.1 Bro) en voor aan te leggen of aan te passen openbare ruimte. Uitzondering is een strookje van 30 m² aan de westzijde en 53 m² aan de noordzijde. Dit is respectievelijk ingericht als berm en als opslagterrein en blijft ook die functie behouden. Naar aanleiding van een zienswijze op het ontwerp van de eerste herziening is het exploitatiegebied op twee onderdelen aangepast:

- a. Een perceel van Gerbuvet van 218 m² grootte is verwijderd; bij nader inzien bleek dit perceel niet te kwalificeren als aangewezen bouwplan in de zin van het Besluit ruimtelijke ordening;
- b. De aan te leggen retentievijver bleek bij opnieuw opmeten een kleiner oppervlak te beslaan.

De begrenzing van het exploitatieplangebied is opgenomen op de Kaart exploitatiegebied, bijlage 1 van deel B.

1.6 Jaarlijkse herziening en eindafrekening

De Wro verplicht de gemeente in artikel 6.15 het exploitatieplan ten minste één keer per jaar te herzien.

Herziening van het exploitatieplan kan leiden tot een hogere of lagere exploitatiebijdrage, met uitzondering van die percelen waarvoor dan al een rechtsgeldige omgevingsvergunning voor het bouwen is verstrekt of waarvoor een overeenkomst over grondexploitatie is gesloten.

Herziening kan ook leiden tot het aanpassen, laten vervallen of toevoegen van voorschriften ten aanzien van locatie-eisen of tot wijzigingen ten aanzien van het grondgebruik, hetgeen ook kan doorwerken in de tot het exploitatieplan behorende bijlagen.

Aan het einde van de exploitatie vindt een eindafrekening plaats. Binnen drie maanden na uitvoering van de werken, werkzaamheden en maatregelen, welke voorzien zijn in het exploitatieplan, stellen burgemeester en wethouders een afrekening van het exploitatieplan vast (artikel 6.20 lid 1 Wro) ten aanzien van exploitatiebijdragen die via omgevingsvergunningen voor het bouwen zijn voldaan. Daarbij worden de betaalde exploitatiebijdragen herberekend volgens de methode van artikel 6.20 lid 2 Wro. Lid 3 van dat artikel bepaalt dat, indien een herberekende exploitatiebijdrage meer dan vijf procent lager is dan een betaalde exploitatiebijdrage, de gemeente het verschil, voor zover het verschil groter is dan vijf procent, naar evenredigheid met rente terugbetaalt aan degene die houder was van de bouwvergunning (of aan diens rechtsopvolger).

Hoofdstuk 2 Omschrijving van de werken en werkzaamheden

2.1 Bouwrijp maken uitgeefbaar gebied

Voor het bouwrijp maken van het uitgeefbare gebied worden in hoofdlijnen de volgende werken en werkzaamheden uitgevoerd:

- Opschonen exploitatiegebied;
- Het verwijderen van struiken, bomen en boomstronken;
- Slopen van opstallen, amoveren verharding en sanering van bodem en asbest
- Grondwerkzaamheden: afgraven en afvoeren respectievelijk aanvoeren en ophogen;
- Het dempen van bestaande watergangen;
- Voor zover nodig het tijdelijk afvoeren van grondwater.

2.2 Aanleg nutsvoorzieningen

Voor de aanleg van nutsvoorzieningen worden de volgende werken aangelegd en werkzaamheden verricht:

- Aanleg van en, indien van toepassing, verplaatsing of aanpassing van onder andere leidingen voor water, elektra, telecommunicatie, inclusief de nodige bovengrondse voorzieningen, zoals transformatorhuisjes, verdeelkasten.
- Aanbrengen openbare verlichting door aanleg leidingen en plaatsen lichtmasten.

2.3 Inrichting openbare ruimte

Voor de inrichting van het openbaar gebied worden de volgende werken aangelegd en werkzaamheden verricht (zowel in de fase van bouwrijp maken als van het gebruiksrijpmaken van het openbaar gebied):

Bouwrijp maken

- Aanleg riolering en persleiding;
- Het aanleggen van waterbergingsvoorzieningen.

Gebruiksrijp maken

- Aanleg definitieve wegen, voetpaden, fietspaden en bijbehorende bermen, inclusief het herstellen van wegen;
- Aanleg van waterhuishoudkundige werken;
- Planten bomen en struiken in bermen langs wegen;
- De aanleg van groenvoorzieningen;
- Aanbrengen straatmeubilair;
- Bebording, bebakening, belijning.

Hoofdstuk 3 Grondeigenaren en te verwerven grondeigenaren

De eigendomssituatie is aangegeven op de Eigendomskaart, bijlage 3.

De gemeente is voornemens gronden te verwerven in het gebied met uitzondering van de gronden van G. Bunschoten, Fourwoord Real Estate en Gerbuvet Vastgoed B.V. De andere eigenaren worden niet beschouwd worden als zelfrealisatoren en de gronden doorkruisen de efficiënte kavelindeling, zoals aangegeven op de Verkavelingskaart, bijlage 4. Voor alle gronden is uitgegaan van de verkeerswaarde (complexwaarde). Bij één eigenaar is bovendien gerekend met bijkomende schade vanwege een voorgenomen verwerving op onteigeningsbasis.

Hoofdstuk 4 Toelichting op de regels over de werken en werkzaamheden

Artikel 1 Begripsbepalingen

In dit artikel zijn veel gebruikte begrippen gedefinieerd.

Artikel 2 Eisen aan werken en werkzaamheden en regels omtrent het uitvoeren van werken en werkzaamheden

De uitvoering van de werken en werkzaamheden dient plaats te vinden conform het gemeentelijk beleid over bouw- en woonrijp maken van te ontwikkelen gebieden. Door deze eis te stellen wordt de kwaliteit gewaarborgd.

Artikel 3 Faseringsregel

Voor de ontwikkeling van het exploitatiegebied is een faseringsregel opgenomen. Daarmee is de ontwikkeling gekoppeld aan een planning. Deze planning geeft de urgentie van de ontwikkeling weer en is ontleend aan marktverwachtingen.

De faseringsregel heeft een onderverdeling in fasen van bouwrijp maken, verlening omgevingsvergunning voor het bouwen en gebruikrijp maken. De faseringsregel komt er op neer dat het bouwrijp maken, de vergunningverlening en het gebruikrijp maken niet eerder mogen plaatsvinden dan het beginjaartal dat daarvoor in de faseringsstabel is aangegeven. Het eindjaartal in de kolommen geeft alleen de planning weer en is niet bindend, maar toelichtend van aard. In de eerste herziening is, ten opzichte van het moederplan, steeds één jaar extra opgenomen, rekening houdend met een oteigeningsprocedure.

Hierbij gelden de volgende jaartallen:

- Bouwrijp maken 2020 tot en met 2021
- Vergunningverlening 2020, tot en met 2022
- Gebruiksrijp maken 2022 tot en met 2023

Artikel 4 Regels over uitvoering van werken en werkzaamheden

Met deze regels wordt gemeentelijke regie gewaarborgd over de uitvoering van de werken en werkzaamheden. De gemeente acht het noodzakelijk om eisen te stellen aan de uitvoering en de wijze van uitvoering van de werken en werkzaamheden. Deze regels zijn vervat in de Civieltechnische eisen. In artikel 4 gaat het om regels ten aanzien van het proces, van goedkeuring van bestekken en van toezicht op de uitvoering.

4.1 Goedkeuring plan van aanpak

Voorafgaande aan de start van de werkzaamheden is het van belang om, aan de voorkant van het uitvoeringsproces, te kunnen waarborgen dat tijdens de uitvoering overeenkomstig de Civieltechnische eisen wordt gewerkt en aldus handhavend optreden zoveel mogelijk te kunnen vermijden. Om dit te bereiken moet een plan van aanpak worden opgesteld. Hierin moet ook aandacht worden besteed aan de procesmatige kant van de uitvoering. Dit plan heeft de voorafgaande goedkeuring nodig van burgemeester en wethouders. Ingediende plannen van aanpak moeten voldoen aan de Civieltechnische eisen.

4.2 Goedkeuring bestekken

Ten aanzien van de voorafgaande toetsing en goedkeuring van bestekken geldt hetzelfde als gesteld in paragraaf 4.1. Toetsing vindt plaats aan een goedgekeurd plan van aanpak als bedoeld in artikel 4.1.

4.3. Eindinspectie en tussentijdse inspecties

Ondanks de waarborgen als bedoeld in de artikelen 4.1 en 4.2 is het niet uitgesloten dat bij de uitvoering niet wordt voldaan aan de bestekken. De gemeente moet hier controle op kunnen uitoefenen. Dit is in het bijzonder van belang voor de inrichting van de openbare ruimte. Dat heeft betrekking op het aanbrengen en aanleggen van openbare voorzieningen. Hieronder worden de voorzieningen verstaan zoals aangegeven in artikel 6.2.5 Bro. Met het oog op de overdracht van de openbare voorzieningen in beheer aan de gemeente is voorafgaande eindinspectie van de werken en werkzaamheden nodig. De gemeente wil alsdan kunnen controleren of de voorzieningen conform de regels zijn aangelegd en voldoende kwaliteit hebben om ze in beheer over te nemen. Tijdens het proces van uitvoering zijn ook tussentijdse inspecties nodig. Voor een goed beheer door de gemeente is ook gemeentelijke eigendom van de openbare voorzieningen nodig. Met het oog daarop stelt de gemeente zich op het standpunt dat de openbare voorzieningen eerst correct - conform de regels van dit exploitatieplan - moeten zijn opgeleverd voordat zij de grond ervan in eigendom overneemt. In artikel 4.3 is aangegeven dat zij te allen tijde vrije toegang heeft tot het exploitatiegebied. Haar inspecterende bevoegdheid is daarmee niet beperkt tot de (toekomstige) openbare ruimte, maar heeft ook betrekking op het uitgeefbare gebied. Inspectie is immers ook nodig voor bijvoorbeeld zaken met betrekking tot het creëren van de juiste maaiveldhoogte, tot het treffen van maatregelen voor hemelwaterafvoer en de grondstromen binnen het exploitatiegebied.

Artikel 5

Lid 1 voorziet in een algemene bepaling dat het verboden is te handelen in strijd met de regels van het exploitatieplan.

In lid 2 is een afwijkingsbepaling opgenomen die betrekking heeft op de werken en werkzaamheden, de uitvoering ervan en het proces om tot de uitvoering ervan te komen. Dit alles is gekoppeld aan de Civieltechnische eisen. Dit document bevat algemeen beleid voor het bouw- en woonrijp maken van te ontwikkelen gebieden. Op voorhand kan niet worden uitgesloten dat in specifieke gevallen dit beleid niet geheel past op onderdelen van een exploitatiegebied. Het verbod zou dan te rigide werken. De nodige flexibiliteit wordt gecreëerd met deze afwijkingsbepaling.

In lid 3 en 4 zijn twee algemene mogelijkheden opgenomen voor het verlenen van afwijking van voorschriften en verbodsbepalingen uit dit exploitatieplan ter bevordering van de flexibiliteit van het exploitatieplan.

Lid 3 kan alleen worden toegepast wanneer de afwijking past in een in voorbereiding zijnde herziening. Van een in voorbereiding zijnde herziening is sprake wanneer burgemeester en wethouders hebben besloten een herziening in voorbereiding te nemen. Deze hoeft nog niet in ontwerp ter inzage te liggen (zoals bij de afwijking van lid 4 wel het geval is). Wel wordt in dit besluit aangegeven op welke onderdelen van het exploitatieplan die herziening in ieder geval betrekking heeft. Omdat het een algemene afwijkingsbevoegdheid betreft, houdt de gemeente rekening met de mogelijkheid dat de afwijking door moet werken in de eerstvolgende herziening van het exploitatieplan. Om die reden is een koppeling gelegd met een in voorbereiding zijnde herziening.

In gevallen waarin de afwijking niet leidt tot een verhoging van de kosten van grondexploitatie ten opzichte van de raming daarvan in het exploitatieplan (of een intussen vastgestelde herziening daarvan) en/of in gevallen waarin de afwijking niet leidt tot de inperking van de mogelijkheden van andere grondeigenaren om de bouwmogelijkheden te benutten, is een procedure op zijn plaats die de rechtsbescherming biedt die daar bij hoort. Een lichtere procedure kan dan volstaan vanwege de gewenste flexibiliteit in de voortgang van de uitvoering van de werken en werkzaamheden.

Wanneer de genoemde effecten wel het gevolg zijn van het toestaan van de afwijking is het nodig dat de andere eigenaren inzichtelijk hebben wat deze effecten zijn voor hun exploitatiebijdragen en de bouwmogelijkheden op hun gronden. Daar is lid 4 voor bedoeld. Door het ter inzage leggen van een ontwerp van een herziening wordt aan andere eigenaren duidelijk gemaakt wat de gevolgen voor de exploitatiebijdragen zijn en eventueel voor hun bouwmogelijkheden.

Artikel 6 Citeertitel

Overtreding van de Regels wordt aangemerkt als een strafbaar feit. Daarmee wordt een strafbaar feit bedoeld in de zin van de Wet op de Economische Delicten.

De Regels kunnen worden aangehaald als 'Regels Exploitatieplan Veldzicht-Noord, fase 4'.

Hoofdstuk 5 Toelichting op de exploitatieopzet

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de exploitatieopzet. Volgens artikel 6.13 Wro bestaat een exploitatieopzet uit:

- Een raming van de inbrengwaarden (inclusief peildatum)
- Een raming van de andere kosten in verband met de exploitatie (inclusief peildatum)
- Een raming van de opbrengsten (inclusief peildatum)
- Een tijdvak waarbinnen de exploitatie van de gronden zal plaatsvinden
- Zo nodig een fasering van de uitvoering van werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen, en zo nodig koppelingen hiertussen
- De wijze van toerekening van de te verhalen kosten aan de uit te geven gronden

Alle genoemde bedragen in dit hoofdstuk betreffen prijspeil 1 januari 2020 en exclusief btw tenzij uitdrukkelijk anders vermeld.

Leeswijzer

Om de exploitatiebijdrage per exploitant te berekenen wordt in dit hoofdstuk achtereenvolgens ingegaan op het ruimtegebruik, de eigendomssituatie, het programma, de kosten en opbrengsten, de grondgebruik-analyse, de gehanteerde parameters en fasering, de maximaal te verhalen kosten, de exploitatiebijdrage zowel per kavel als per eigenaar op basis van opbrengspotentie.

5.1 Ruimtegebruik

Het huidige feitelijke ruimtegebruik is momenteel agrarisch, bewoning en voor een klein deel bedrijvigheid.

In dit exploitatieplan is er vanuit gegaan dat in de toekomstige situatie circa 4,82 ha aan bedrijfskavels wordt gerealiseerd inclusief de daarbij horende infrastructuur, retentievijver en groenvoorzieningen.

Het exploitatiegebied is 47.807 m² groot (netto plangebied). De exploitatiegrens is aangegeven op de kaart Exploitatiegebied en huidige situatie (bijlage 1). Het toekomstige grondgebruik is gebaseerd op de Verkavelingskaart, bijlage 4, waaruit het toekomstig ruimtegebruik is afgeleid. In tabel 1 staat het toekomstige ruimtegebruik vermeld waarop de berekening is gebaseerd. Een deel van het exploitatiegebied is bij de eerste herziening te handhaven benoemd in plaats van nieuw groen. Het gaat om een strook van 53 m².

Toekomstig ruimtegebruik	Totaal plangebied	in %
Totaal bruto plangebied	47.807	100%
Te handhaven groenstrook	0	0%
Totaal netto plangebied	47.807	100%
Totaal uitgeefbaar, waarvan:	33.864	71%
<i>Bedrijventerrein</i>	33.864	100%
Totaal openbaar, waarvan:	13.943	29%
<i>Verharding</i>	6.733	48%
<i>Groenvoorziening</i>	5.230	38%
<i>Retentievijver</i>	1.980	14%

Tabel 1 Toekomstig ruimtegebruik

5.2 Eigendomssituatie

De grond binnen het exploitatiegebied is eigendom van diverse partijen. In bijlage 3 is de Eigendomskaart opgenomen. In onderstaande tabel staan de eigenaren benoemd en staat het grondoppervlak per eigenaar aangegeven. Per 1-1-2020 zijn de eigendomsverhoudingen gewijzigd ten opzichte van het moederplan.

Kadastraal eigendom netto exploitatieplangebied			
Eigenaar	Perceelnr	Hoeveelheid	Eenheid
Gemeente Ermelo	K2000	1.750	m2
Gemeente Ermelo	K1721	3.351	m2
Gemeente Ermelo	K2108	2.500	m2
Gemeente Ermelo	K2106 (ged)	2.074	m2
Gemeente Ermelo	K2106 (ged)	2.100	m2
Gemeente Ermelo	K2107	158	m2
Gemeente Ermelo	K840	1.457	m2
Gemeente Ermelo	K1974	73	m2
Gemeente Ermelo	K2003	1.980	m2
Gemeente Ermelo	K2019	2.980	m2
Gemeente Ermelo	K2084	185	m2
Gemeente Ermelo	K2111	5.458	m2
Gemeente Ermelo	K1720	849	m2
Gerbuwet Vastgoed B.V.	K2085	1.225	m2
G. Bunschoten	K2088	808	m2
G. Bunschoten	K2089	1.423	m2
Vierhouten Vastgoed BV	K2086	9.185	m2
Vierhouten Vastgoed BV	K2087	640	m2
Vierhouten Vastgoed BV	K2109	1.190	m2
Vierhouten Vastgoed BV	K2110	2.422	m2
Railinfratruster BV	I5414	149	m2
F. Winterink	K837	5.850	m2
Totaal		47.807	m2

Tabel 2 Eigendomsverhoudingen (per 1-1-2020)

De exploitatiebijdrage is per eigenaar bepaald. Het presenteren van de exploitatiebijdrage per eigenaar dient er toe om te laten zien welke aftrek aan inbrengwaarden gelden per kadastrale eigendom.

5.3 Programma

Het volgende programma is gehanteerd op basis van de Verkavelingskaart. Het uitgeefbaar gebied voor bedrijven is totaal groot 34.082 m². Het uitgeefbaar gebied per eigenaar is als volgt:

Eigenaar	Uitgeefbaar terrein (in m2)
Gemeente Ermelo	12.613
G. Bunschoten	1.358
Vierhouten Vastgoed BV	13.437
F. Winterink	5.231
Gerbuwet Vastgoed B.V.	1.225
Railinfratruster BV	0
Totaal	33.864

Tabel 3 Bouwprogramma per eigenaar

5.4 Kosten

In deze paragraaf worden de kostenposten toegelicht en onderbouwd. Welke kostensoorten worden meegenomen in het exploitatieplan is vastgelegd in artikel 6.2.3 tot en met 6.2.5 van het Bro.

Tenzij anders vermeld leveren de investeringen alleen profijt op voor het exploitatiegebied Veldzicht Noord fase 4, ze worden alleen gedaan voor dit exploitatiegebied en is om die reden een toerekening van 100 % van de kosten proportioneel.

5.4.1 Inbrengwaarden gronden en opstallen (artikel 6.2.3. a en b Bro)

De gemeente is voornemens gronden te verwerven in het gebied met uitzondering van de gronden van Gerbuvet Vastgoed B.V., G. Bunschoten en Vierhouten Vastgoed B.V. Voor alle gronden is de hoogste waarde genomen van de gebruikswaarde versus de complexwaarde. Behalve voor G. Bunschoten, Vierhouten Vastgoed BV en Gerbuvet Vastgoed B.V. worden de eigenaren niet beschouwd als zelfrealisatoren en de gronden doorkruisen de efficiënte kavelindeling, zoals aangegeven op de Verkavelingskaart, bijlage 4.

De raming van de inbrengwaarden van de gronden in het exploitatiegebied is gebaseerd op een taxatie van onafhankelijke en deskundigen, de taxateurs O. van de Braak (RT BBA) en ir. F.C.L.G. Schavemaker (RT), beiden werkzaam bij Gloudemans De raming is aangepast naar aanleiding van zienswijzen op het ontwerp van de eerste herziening (rapportage 29 september 2020). Voor het grondeigendom van mevr. F. Winterink is uitgegaan van verwerving op onteigeningsbasis. omdat Veldzicht –Noord fase 4 een integrale ontwikkeling is die niet is opgedeeld in fasen, welke ontwikkeling de gemeente voortvarend ter hand wil nemen, waardoor de verwerving van de betreffende gronden binnen dit kader noodzakelijk en urgent is. Hiertoe is aan afzonderlijke rapportage opgesteld door ing. J.P.A.M. Broekmans (MRICS RT) en O. van den Braak (RT BBA), dd. 5 oktober 2020. Van de overige gronden in het netto-exploitatieplangebied is uitgegaan van de verkeerswaarde (complexwaarde).

De totale inbrengwaarde van de gronden en opstallen in het gebied (peildatum 1 januari 2020) bedraagt EUR 2.566.052. De inbrengwaarde is geïndexeerd met de rekenrente van 2019 van de gemeente (1,33%). Dit bedrag is exclusief sloop- en saneringskosten.

Eigenaar	Eigendom	Inbrengwaarde
Gemeente Ermelo	24.915	€ 1.331.931,23
Gerbuvet Vastgoed B.V.	1.225	€ 49.000,00
G. Bunschoten	2.231	€ 89.240,00
Vierhouten Vastgoed BV	13.437	€ 698.920,77
Railinfratrust BV	149	€ 5.960,00
F. Winterink	5.850	€ 391.000,00
Totaal	47.807	€ 2.566.052,00

Tabel 4 Inbrengwaarde per eigenaar

De beide rapporten met de taxatie van de inbrengwaarde per eigenaar zijn als bijlage 5 opgenomen.

5.4.2 Inbrengwaarden vrijmaken gronden (artikel 6.2.3c Bro)

Met het vrijmaken van gronden van zakelijke rechten zijn geen kosten gemoeid. Verwezen wordt naar het taxatierapport.

5.4.3 Inbrengwaarden sloopkosten (artikel 6.2.3.d Bro)

De sloopkosten worden geraamd op nominaal EUR 104.400. Onderstaande tabel presenteert de sloopkosten per eigenaar.

Sloop		
Eigenaar	Perceelnr	Kosten
F. Winterink	K837	€ 42.000
Gemeente Ermelo	K2111	€ 32.400
Gemeente Ermelo	K837/K2111	€ 30.000
Totaal		€ 104.400

Tabel 5 Sloopkosten per eigenaar

5.4.4 Onderzoekskosten (artikel 6.2.4.a Bro)

Ten behoeve van de herziening van het bestemmingsplan zijn ondermeer bodemonderzoek, archeologisch en ecologisch onderzoek uitgevoerd. De totale onderzoekskosten bedragen nominaal EUR 119.027, waarvan EUR 98.849 gerealiseerd is.

5.4.5 Bodemsanering (artikel 6.2.4.b Bro)

Voor zover de gemeente thans bekend zijn diverse percelen verontreinigd. De saneringskosten onder de onbebouwde gronden worden geraamd op nominaal EUR 369.480. De geschatte kosten voor bodemsanering zijn per perceel geraamd (dit is inclusief de sanering onder de gebouwen), zie de tabel hieronder. De verontreiniging op het perceel van mevr F. Winterink-Bruining blijkt meer te omvatten dan in het moederplan was aangenomen. De saneringskosten worden vanaf de eerste herziening daarom op een hoger bedrag geraamd.

Bodemsanering		
Eigenaar	Perceelnr	Kosten
Gemeente Ermelo	K2019/K2084	€ 135.720
F. Winterink	K837	€ 90.240
Gemeente Ermelo	K2111	€ 46.800
Gemeente Ermelo	K840	€ 61.620
Gemeente Ermelo	K1721/K2000	€ 35.100
Totaal		€ 369.480

Tabel 6 Bodemsanering per perceel

5.4.6 Bouwrijp- en woonrijp maken (artikel 6.2.4.c Bro)

Op basis van de aannames ten aanzien van het toekomstige ruimtegebruik, zoals aangenomen in de verkavelingsopzet, is de kostenraming geactualiseerd door een civieltechnisch bureau

De totale kosten voor bouwrijp maken zijn geraamd op nominaal EUR 839.407. De totale kosten voor woonrijp maken zijn geraamd op nominaal EUR 452.493. Een onderbouwing van de geraamde kosten is opgenomen als bijlage 6.

5.4.7 Kosten buiten het exploitatiegebied (artikel 6.2.4.e Bro)

Voor een exploitatiegebied kunnen voorzieningen of maatregelen nodig zijn die buiten het exploitatiegebied liggen. Te denken valt bijvoorbeeld aan ontsluitingswegen en waterberging. Om het bedrijventerrein mogelijk te maken, zijn de volgende voorzieningen buiten het plangebied nodig:

Exploitatiebijdrage ontsluiting Meeboerserf a EUR 34.744 (al gerealiseerd).

Dit is 7,87% van de totale kosten. Deze zijn toegerekend door uit te gaan van het profijt van de aanleg van de ontsluitingsweg op basis van het aantal verkeersbewegingen. Voor de berekening zie onderstaande tabel.

Toerekening Meeboerserf				
BRON:				
I. Publicatie 317: Verkeersgeneratie woon- en werkgebieden - vuistregels en kengetallen gemotoriseerd verkeer.				
Tabel 5. Gemiddeld aantal motorvoertuigbewegingen per netto ha bedrijventerrein per werkdagemaal:				
Type werkmilieu	Personen- auto		Vracht- auto	Totaal
Gemengd terrein	128		30	158
	81%		19%	
II. Netto uitgeefbaar terrein.				
Netto uitgeefbaar terrein				3,4082 ha
I. Aantal verkeersbewegingen per dag.				
Aantal verkeersbewegingen per dag:	3,4082 ha	x	158	= 538 verkeersbewegingen
II. Toerekening Meeboerserf.				
Aantal verkeersbewegingen per dag:				
Veldzicht Noord 4e fase	538	x	69%	= 371 verkeersbewegingen
Prognose 2015 (zie detailtekening buitenlijns)				4.344 verkeersbewegingen
Totaal				4.715 verkeersbewegingen
Toerekenbaarheid aan 4e fase:	371	/	4.715	= 7,87%
Aanlegkosten Meeboerserf (civiel-technische werken)				441.553
Toerekening kosten aan 4e fase	441.553	x	7,87%	= 34.744

Tabel 7 Bepaling toerekenbare kosten aanleg Meeboerserf

Exploitatiebijdrage ontsluiting Middelerf a EUR 90.644 (al gerealiseerd).

Dit is 28,37% van de totale kosten. Deze zijn toegerekend door uit te gaan van het profijt van de aanleg van de ontsluitingsweg op basis van het aantal verkeersbewegingen. Voor de berekening zie hiernavolgende tabel.

III. Toerekening Middelerf.				
Verdeling verkeersbewegingen per dag over de nieuw aan te leggen weg langs het spoor en Middelerf:				
* nieuw aan te leggen weg langs het spoor	50%	x	538	= 269
* Middelerf	50%	x	538	= 269
				538 verkeersbewegingen
Afwikkeling verkeersbewegingen nieuw aan te leggen weg langs het spoor (gebaseerd op Prognose 2015):				
* via Lokhorstweg	31%	x	269	= 83
* via Middelerf	69%	x	269	= 186
				269 verkeersbewegingen
Aantal verkeersbewegingen per dag toe te rekenen aan het Middelerf:				
Veldzicht Noord 4e fase				
* nieuw aan te leggen weg langs het spoor				186
* Middelerf				269
				455
Prognose 2015 (zie detailtekening buitenlijns)				
* via Lokhorstweg			356	31%
* via Middelerf			792	69%
				1.148
				1.603 verkeersbewegingen
Toerekenbaarheid aan 4e fase:				
	455	/	1.603	28,37%
Kosten Middelerf:				
Gemaakte kosten realisatie Middelerf				319.542
Toerekening kosten aan 4e fase				
	319.542	x	28,37%	= 90.644

Tabel 8 Bepaling toerekenbare kosten aanleg Middelerf

Meerkosten put Middelerf a EUR 18.708 (al gerealiseerd).

Deze kosten zijn voor 100% toegerekend omdat ze alleen voor het exploitatiegebied worden aangelegd en alleen daarvoor profijt opleveren. De put is bij de uitvoering van de woonrijp maakwerkzaamheden van het plangebied voor fase 3 al gerealiseerd. De kosten kwamen uit op EUR 18.708.

Compensatiemaatregelen steenuil a EUR 9.124 (al gerealiseerd).

Vanuit ecologie zijn compensatiemaatregelen getroffen voor de leefomgeving van de steenuil.

In het exploitatieplan is onder de post bovenwijkse voorziening derhalve in totaal nominaal EUR 153.220 opgenomen.

In de eerste herziening zijn de afrondingen, zoals deze waren toegepast in het moederplan, losgelaten, zodat de uitkomsten iets verschillen.

5.4.8 Plankosten (artikel 6.2.4.f t/m j Bro)

Voor het ramen van de plankosten is in het moederplan gebruik gemaakt van het ontwerp van de ministeriële regeling zoals gepubliceerd door VROM in 2010 en de bijbehorende plankostenscan. Voor de eerste herziening is gebruik gemaakt van de vastgestelde ministeriële regeling uit 2018.

De uitkomsten van de scan geven een forfaitair maximum aan van de raming van plankosten. Onder de plankosten vallen kosten voor het opstellen van ruimtelijke plannen, ontwerpcompetities, gemeentelijke apparaatskosten en voorbereiding, toezicht en uitvoering (VTU). Invulling van de scan is te vinden in bijlage 7 'Invulling ontwerpregeling plankostenscan exploitatieplan'. Invoer van gegevens van het plan in de plankostenscan van de bedragen leidt tot de volgende resultaten.

Nr.	Product	Raming (EUR)
1	Verwerving	80.142
2	Stedenbouw	28.171
3	Ruimtelijke Ordening	66.913
4	Civiele en cultuurtechniek	285.072

5	Landmeten/vastgoedinformatie	8.285
7	Communicatie	0
8	Management	96.605
9	Planeconomie	42.661
Totaal		605.297

Tabel 9 Uitkomsten plankosten-scan

5.4.9 Tijdelijk beheer (artikel 6.2.4.k Bro)

Voor tijdelijk beheer van de grondeigendommen is rekening gehouden met een meerjarig budget van totaal nominaal EUR 12.521. Hiervan is EUR 3.340 gerealiseerd.

5.4.10 Planschade (artikel 6.2.4.l Bro)

De gemeente hanteert als uitgangspunt dat de realisatie van het plan geen planschade veroorzaakt.

5.4.11 Rente (artikel 6.2.4.n Bro)

Tot en met 31-12-2019 bedragen de gerealiseerde rentelasten over de gedane investeringen EUR 71.556.

5.4.12. Gerealiseerde kosten (artikel 6.2.8 Bro)

Tot en met 31-12-2019 bedragen de gerealiseerde kosten EUR 384.303. Dat is 7,39% van de totale nominale kosten (inclusief inbrengwaarde en plankosten).

5.5 Opbrengsten

In deze paragraaf worden de opbrengstenposten toegelicht en onderbouwd. Welke opbrengsten mogen worden meegenomen in het exploitatieplan is vastgelegd in artikel 6.2.7 Bro.

5.5.1 Grondopbrengsten (artikel 6.2.7.a Bro)

De grondprijs voor een m2 bedrijfskavel is anno 2019 vastgesteld op EUR 186,50. Sinds het moederplan is op de uitgifteprijs het opgenomen opbrengststijgingspercentage toegepast met daarbij een afronding naar een geheel getal. Van het plangebied is in totaal 34.082 m2 uitgeefbaar. De totale grondopbrengsten worden geraamd op nominaal EUR 6.356.293

5.5.2 Overige opbrengsten (subsidies en bijdragen derden artikel 6.2.7.c Bro)

Wegens brandschade van een van de opstallen in het plangebied is door de verzekeringsmaatschappij een bedrag uitgekeerd van EUR 4.975.

5.6 Grondgebruik en analyse

Het toekomstig grondgebruik is bepaald door te bepalen hoeveel m2 uitgeefbare grond elke eigenaar heeft volgens de Verkavelingskaart. Door deze te vermenigvuldigen met de grondprijs per m² in de betreffende uitgifte-categorie, wordt de opbrengstpotentie per eigenaar bepaald.

De resultaten van de analyse van het toekomstige ruimtegebruik zijn in onderstaande tabel 10 aangegeven. Ook hierbij geldt uiteraard dat als de eigendomssituatie verandert, dit gevolgen heeft voor de opbrengstpotentie per eigenaar.

Toekomstig ruimtegebruik	Gemeente Ermelo	Gerbuwet Vastgoed BV	G. Bunschoten	Vierhouten Vastgoed BV	F. Winterink	Railinfratruster BV	Totaal plangebied
Totaal bruto plangebied	24.915	1.225	2.231	13.437	5.850	149	47.807
Te handhaven groenstrook	0	0	0	0	0	0	0
Totaal netto plangebied	24.915	1.225	2.231	13.437	5.850	149	47.807
Totaal uitgeefbaar, waarvan:	12.613	1.225	1.358	13.437	5.231	0	33.864
Bedrijventerrein	12.613	1.225	1.358	13.437	5.231	0	33.864
Totaal openbaar, waarvan:	12.302	0	873	0	619	149	13.943
Verharding	5.441	0	748	0	544	0	6.733
Groenvoorziening	4.881	0	125	0	75	149	5.230
Retentievijver	1.980	0	0	0	0	0	1.980

Tabel 10 Grondgebruik per eigenaar

5.7 Resultaat

Om het uiteindelijke resultaat van de exploitatieopzet te kunnen bepalen zijn de kosten en opbrengsten in de tijd gefaseerd. In deze paragraaf wordt ingegaan op de fasering en de hierbij gebruikte parameters. Deze leiden uiteindelijk tot het netto contante resultaat per 1 januari 2020.

5.8.1 Parameters

In de onderstaande tabel staan de projectparameters weergegeven waar in de exploitatieopzet mee is gerekend. De wijzigingen voor de rente en de kosten- en opbrengstenstijgingen ten opzichte van het moederplan vloeien voort uit de gemeentelijke Kadernota 2020.

Modelfactor (kwartaal, halfjaar of jaar)	Jaar
Prijspeildatum	1 januari 2020
Startdatum exploitatie	1 januari 2020
Contante waarde datum	1 januari 2020
Laatste moment kosten of opbrengsten	2023
Einddatum exploitatie	31 december 2023
Aantal jaar exploitatieduur	4
Aantal jaar contant maken	4
Rente	1,6%
Opbrengstenstijging vanaf 1-1-2020	3,0%
Kostenstijging vanaf 1-1-2020	2,0%

Tabel 11 Parameters

5.8.2 Fasering

Om rekening te kunnen houden met kosten- en opbrengstenstijging en rentekosten en -opbrengsten is een fasering van de kosten en opbrengsten noodzakelijk. De fasering van de kosten en opbrengsten in de tijd heeft uiteindelijk zijn weerslag in het financiële resultaat van de exploitatie. Uitgaande van de omvang van het plan en beleidsmatige randvoorwaarden worden de nog resterende kosten en de nog resterende opbrengsten over een periode van 4 jaar gefaseerd.

Voorafgaand aan de uitgifte (verlening van omgevingsvergunningen voor het bouwen) in de periode 20120 – 2022, worden de gronden in 2020-2021 bouwrijp gemaakt. Na afronding van de uitgifte in 2022 wordt het gebied in 2022 en 2023 gebruikrijp gemaakt.

5.8.3 Netto contante waarde

In de onderstaande tabel is het resultaat weergegeven.

Element	Bedrag (EUR)
Opbrengsten nominaal	6.320.611
Kosten nominaal	5.300.351

Saldo nominaal	1.020.257
Saldo eindwaarde op 31 december 2023	1.059.859
Saldo contante waarde op 1 januari 2020	979.146

Tabel 12 Financiële resultaten project

5.9 Maximaal te verhalen: totale kosten versus totale opbrengsten

De maximaal te verhalen kosten zijn wettelijk begrensd (artikel 6.16 Wro). Als de totale netto contante kosten, na aftrek van bijdragen van derden en bijdragen van andere grondexploitaties¹, hoger zijn dan de geraamde netto contante opbrengsten uit gronduitgifte, dan kunnen slechts kosten worden verhaald tot maximaal het niveau van de netto contante opbrengsten uit gronduitgifte. Dit wordt de macro-aftopping genoemd. Voor Veldzicht-Noord, fase 4 ziet dit er als volgt uit.

Element	netto contante waarde 1-1-2020
De netto contante kosten per 1 januari 2020 zijn	5.220.623
De netto contante opbrengsten uit gronduitgifte per 1 januari 2020 zijn	6.199.769
Subsidies en bijdragen derden per 1 januari 2020	0
Bijdragen andere grondexploitaties	0
Te verhalen kosten per 1 januari 2020	5.220.623

Tabel 13 Macro-aftopping

Hieruit blijkt dat de netto contante opbrengsten uit gronduitgifte hoger zijn dan de netto contante kosten na aftrek van subsidies en bijdragen derden. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat de kosten volledig kunnen worden verhaald op de exploitanten. In totaal kan EUR 5.125.410 worden verhaald.

5.10 Berekening exploitatiebijdrage

De berekeningsmethode bepaalt de exploitatiebijdragen per eigenaar naar rato van de grondopbrengsten per eigenaar, waarbij rekening wordt gehouden met faseringsinvloeden. In artikel 6.18 lid 1 tot en met lid 5 en artikel 6.19 van de Wro is aangegeven dat voor de bepaling van de hoogte van de exploitatiebijdragen uitgiftecategorieën, basiseenheden, gewichten en gewogen basiseenheden vastgesteld en berekend moeten worden. De koppeling tussen de berekeningsmethode naar rato van grondopbrengsten en deze wettelijke voorschriften wordt als volgt onderbouwd.

Voor de bepaling van de verschillende uitgiftecategorieën in het exploitatieplan wordt een vierkante meter bedrijventerrein (onderverdeeld in diverse prijscategorieën) gehanteerd. Vervolgens wordt als basiseenheid bij de verschillende categorieën de euro gehanteerd. De gewichtsfactor tussen de verschillende uitgiftecategorieën bestaat uit de grondprijs van bouwrijpe grond die bij de uitgiftecategorie horen. De totale hoeveelheid gewogen basiseenheden is dan gelijk aan de totale hoeveelheid m2 van het uitgeefbaar gebied in het exploitatieplan. Vervolgens wordt het tarief bepaald op basis van de totale hoeveelheid te verhalen kosten en het totaal aantal gewogen eenheden. De bepaling van de hoogte van de exploitatiebijdrage is dan vervolgens gelijk aan de hoeveelheid uitgeefbaar gebied per eigenaar vermenigvuldigd met het tarief te verhalen per eenheid. In dit exploitatiegebied zijn er verschillen in netto contante uitgiftepreizen omdat het uitgiftemoment van de eigenaren verschillend in de tijd is waardoor de toegekende contante gewichtsfactoren verschillen. Hieronder is in de tabel de verdeling van het bouwprogramma en het aantal gewogen eenheden af te leiden.

¹ Bijdragen uit andere grondexploitaties is voor dit project niet aan de orde.

Eigenaar	Functie	Bouwprogramma	Gewichtsfactor	Gewogen eenheden
Gemeente Ermelo	bedrijven	12.613	1,005259677	12.679,3
G. Bunschoten	bedrijven	1.358	1,000000000	1.358,0
Vierhouten Vastgoed BV	bedrijven	13.437	1,000000000	13.437,0
Mevr F. Winterink	bedrijven	5.231	1,007889516	5.272,3
Gerbuwet Vastgoed B.V.	bedrijven	1.225	1,000000000	1.225,0
Totaal gewogen eenheden		33.864		33.971,6

Tabel 14 Verdeling gewogen eenheden per eigenaar

De te verhalen kosten op contante waarde bedragen EUR 5.220.623. Deze kosten worden op basis van de hoeveelheid gewogen eenheden per eigenaar inzichtelijk gemaakt. De te verhalen kosten per eenheid bedraagt EUR 153,68.

Te verhalen per eenheid	NCW
Maximaal te verhalen	€ 5.220.623
Totaal gewogen eenheden	33.972
Te verhalen per eenheid	€ 153,68

Tabel 15 Kosten te verhalen per gewogen eenheid

5.10.1 Exploitatiebijdrage per eigenaar (prijspeil 1 januari 2020).

De totale contante kosten bedragen EUR 5.220.623. De bruto exploitatiebijdrage wordt bepaald door het aantal eenheden die een eigenaar heeft te vermenigvuldigen met het tarief te verhalen per eenheid. De netto exploitatiebijdrage wordt bepaald door de inbrengwaarde, sloopkosten en eventueel andere door de eigenaar verrichte werkzaamheden op haar eigendom af te trekken. In de onderstaande tabellen wordt de exploitatiebijdrage per eigenaar gepresenteerd.

NCW per 1-1-2020	Gemeente Ermelo	G. Bunschoten	Vierhouten Vastgoed BV	F. Winterink	Railinfratrust	Gerbuwet Vastgoed B.V.
Aantal gewogen eenheden	12679	1358	13437	5272	0	1225
Te verhalen per eenheid	€ 153,68	€ 153,68	€ 153,68	€ 153,68	€ 153,68	€ 153,68
Bruto bijdrage	€ 1.948.510,87	€ 208.692,07	€ 2.064.945,01	€ 810.221,61	€ 0,00	€ 188.253,15
Inbrengwaarde uitgeefbaar	€ 1.300.795,70	€ 87.153,91	€ 682.582,64	€ 381.859,89	€ 5.820,68	€ 47.854,56
Eventuele extra aftrekkosten	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Netto bijdrage eigenaar: NCW per 1-1-2020	€ 647.715,17	€ 121.538,16	€ 1.382.362,37	€ 428.361,71	-€ 5.820,68	€ 140.398,59
Betalingsvoorwaarde bij omgevingsvergunning	€ 647.715,17	€ 121.538,16	€ 1.382.362,37	€ 428.361,71	-€ 5.820,68	€ 140.398,59

Tabel 16 Exploitatiebijdrage per eigenaar

Hoofdstuk 6 Toelichting op de bijlagen van deel A en deel B

Het exploitatieplan kent zowel toelichtende bijlagen als een bindende bijlage. De toelichtende bijlagen horen bij de Toelichting, deel A, en de bindende bijlage bij het Exploitatieplan, deel B. Hierna worden deze bijlagen toegelicht. In deel B wordt in de exploitatieopzet verwezen naar de Toelichting op de exploitatieopzet (Hoofdstuk 5).

Toelichting bijlagen deel A

1. *Eigendomskaart, bijlage 3*
Deze kaart duidt de kadastrale percelen met hun omvang en hun eigenaren aan.
2. *Verkavelingskaart, bijlage 4*
Als onderlegger voor de exploitatieopzet is een verkavelingskaart gehanteerd, waaruit het toekomstig ruimtegebruik is afgeleid.
3. *Taxatie inbrengwaarden, bijlage 5*
Deze bijlage bevat de taxatierapporten van de inbrengwaarden.
4. *Civieltechnische kostenraming, bijlage 6.*
5. *Invulling plankostenscan, bijlage 7*
Deze bijlage geeft inzicht in de wijze waarop de ministeriële regeling, zoals bedoeld in artikel 6.2.6 Bro (in de praktijk wel aangeduid als 'plankostenscan'), is toegepast.

Toelichting bijlagen deel B

1. *Kaart exploitatiegebied en huidige situatie, bijlage 1*
Deze kaart geeft de begrenzing van het exploitatiegebied aan. De motivering van de begrenzing is opgenomen in deel A paragraaf 1.5.
2. *Civieltechnische eisen, bijlage 2*
Dit document bevat de eisen voor de inrichting en de kwaliteit van het openbaar gebied en voor de kwaliteit van het bouwrijp maken van het exploitatiegebied.

Hoofdstuk 7 Bijlagen bij de Toelichting

- 1 Eigendomskaart, bijlage 3
- 2 Verkavelingskaart, bijlage 4
- 3 Taxatierapport inbrengwaarden, bijlage 5
- 4 Civieltechnische kostenraming, bijlage 6
- 5 Invulling plankostenscan, bijlage 7

Deel B Het exploitatieplan

1. Begrenzing van het exploitatiegebied

Het exploitatiegebied is begrensd zoals aangegeven in de Kaart exploitatiegebied en huidige situatie, bijlage 1.

2. Regels

Artikel 1 Begrippen

Tenzij anders vermeld gelden de definities van begrippen die in het bestemmingsplan Veldzicht-Noord, fase 4 zijn opgenomen ook voor dit exploitatieplan, voor zover deze begrippen ook in dit exploitatieplan voorkomen. Overige van belang zijnde begrippen zijn in het onderstaande weergegeven. Dit artikel zal nader uitgewerkt en aangevuld worden bij de uitwerking van het bestemmingsplan en in samenhang daarmee dit exploitatieplan. Er geldt dat in deze regels wordt verstaan onder:

Bouwrijp maken: Voor zover betrekking hebbend op het uitgeefbaar gebied: het geschikt maken van de uitgeefbare gronden voor bebouwing (zoals ophogen, afgraven et cetera) en het zodanig bereikbaar maken van bouwkavels vanaf de openbare ruimte dat bebouwing op de bouwkavels kan plaatsvinden. Voor zover betrekking hebbend op de openbare ruimte: de werken en werkzaamheden welke nodig zijn om de Openbare ruimte aan te kunnen leggen.

Eigenaar: Degenen die het zakelijk recht hebben krachtens eigendom. Zakelijk gerechtigden zijn ter wille van de leesbaarheid in dit exploitatieplan samengenomen onder het begrip eigenaar.

Eigendomskaart: De kaart die de kadastrale eigendommen met de juridische eigenaren weergeeft, welke als bijlage 3 bij deel A is toegevoegd.

Exploitatiegebied: De afbakening van het gebied binnen de grenzen van het bestemmingsplan, niet zijnde te handhaven bestaande bestemmingen of functies, zoals weergegeven op de kaart bijgevoegd als bijlage 1 in deel B.

Gebruiksrijp maken: Het naar de definitieve vorm inrichten van de openbare ruimte voor de werkzaamheden als omschreven in hoofdstuk 4.

Inrichting openbare ruimte: Het dusdanig inrichten van de openbare ruimte met openbare voorzieningen dat deze kan worden gebruikt volgens haar bestemming met inachtnaam van de eisen en regels die in dit exploitatieplan aan de inrichting van de openbare ruimte worden gesteld.

Kaart exploitatiegebied: De kaart welke als bijlage 1 in deel B tot dit exploitatieplan behoort en de bergezing van het exploitatiegebied aangeeft.

Verkavelingskaart: De kaart welke als bijlage 4 bij deel A is toegevoegd.

Civieltechnische eisen: Het Handboek dat de gemeente hanteert voor de inrichting van de openbare ruimte en voor het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied, welk Handboek als bijlage 2 van deel B tot dit exploitatieplan behoort.

Openbare ruimte: Gronden welke worden ingericht om te functioneren als voorziening van openbaar nut. Dit begrip wordt in het exploitatieplan ook wel aangeduid als openbaar gebied.

Uitgeefbare gronden: De gronden waarop het programma gerealiseerd kan worden. Dit begrip wordt in dit exploitatieplan ook wel aangeduid als uitgeefbaar gebied.

Artikel 2 Eisen aan werken en werkzaamheden en regels omtrent het uitvoeren van werken en werkzaamheden

De uitvoering van de werken en werkzaamheden moet voldoen aan de bepalingen van de Civieltechnische eisen, bijlage 2.

Artikel 3 Faseringsregel

Voor het Exploitatiegebied geldt de fasering zoals aangeduid in onderstaande Faseringstabel. Met het Bouwrijp maken inclusief aanleg bouwwegen en riolering en met het Gebruiksrijp maken openbare ruimte mag niet eerder worden gestart dan in het beginjaartal zoals dat in de desbetreffende kolom van de onderstaande Faseringstabel is aangegeven. De Verlening omgevingsvergunning bouwen mag niet eerder plaatsvinden dan in het beginjaartal zoals dat in de desbetreffende kolom van de onderstaande Faseringstabel is aangegeven.

Faseringstabel

Fasering	Jaar
Bouwrijp maken inclusief aanleg bouwwegen en riolering	2020 t/m 2021
Verlening omgevingsvergunning bouwen	2020 t/m 2022
Gebruiksrijp maken openbare ruimte	2022 t/m 2023

Artikel 4 Regels over het uitvoeren van de werken en werkzaamheden

Artikel 4.1 Goedkeuring plan van aanpak

1. Het proces van bouwrijp maken van het exploitatiegebied, aanleg nutsvoorzieningen en inrichting van de openbare ruimte tot en met de overdracht van de openbare ruimte aan de gemeente dient te worden beschreven in een plan van aanpak. Dit plan dient te voldoen aan de Civieltechnische eisen.
2. Het is verboden te starten met de uitvoering van werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het exploitatiegebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte, voordat burgemeester en wethouders hebben ingestemd met het plan als bedoeld in lid 1.
3. Het is verboden de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het exploitatiegebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte uit te voeren in strijd met het door burgemeester en wethouders goedgekeurde plan van aanpak als bedoeld in lid 1.
4. Dit artikel geldt niet wanneer de gemeente zelf overgaat tot uitvoering van de werken en werkzaamheden voor bouwrijp maken van het exploitatiegebied, de aanleg van de nutsvoorzieningen en/of de inrichting van de openbare ruimte.

Artikel 4.2 Goedkeuring bestek

1. Voor de uitvoering van de werken en werkzaamheden dient een bestek te worden opgesteld dat voldoet aan het in artikel 4.1 bedoelde plan van aanpak en de Civieltechnische eisen.
2. Het is verboden te starten met de uitvoering van werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het exploitatiegebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte, voordat burgemeester en wethouders hebben ingestemd met het bestek.
3. Het is verboden werken en werkzaamheden als bedoeld in lid 1 uit te voeren in strijd met het goedgekeurde bestek.
4. Dit artikel geldt niet wanneer de gemeente zelf overgaat tot uitvoering van de werken en werkzaamheden voor bouwrijp maken van het exploitatiegebied, de aanleg van de nutsvoorzieningen en/of de inrichting van de openbare ruimte.

Artikel 4.3 Eindinspectie en tussentijdse inspecties

Met het oog op de naleving van de voorschriften van dit exploitatieplan vinden inspecties plaats.

In het bijzonder met het oog op de overdracht van openbare voorzieningen in beheer aan de gemeente vinden zowel tussentijds als direct voorafgaande aan deze overdracht inspecties plaats conform het de Civieltechnische eisen.

Inspecteurs van de gemeente hebben te allen tijde vrije toegang tot het exploitatiegebied inclusief de uitgeefbare gronden.

Artikel 5 Verbods- en afwijkingsbepalingen

1. Het is verboden te handelen in strijd met de artikelen 2 tot en met 4 van de Regels van dit exploitatieplan.
2. Burgemeester en wethouders kunnen besluiten af te wijken van het bepaalde in artikel 2, artikel 4.1.2 en 4.1.3 en van het bepaalde in artikel 4.2.2 en 4.2.3 wanneer op onderdelen blijkt dat voor het betreffende deel van het exploitatiegebied de Civieltechnische eisen onvoldoende geschikt is.
3. Burgemeester en wethouders kunnen besluiten af te wijken van de Regels van dit exploitatieplan wanneer dit past in een in voorbereiding zijnde herziening van dit exploitatieplan, mits een dergelijk besluit niet leidt tot hetzij a) een verhoging van de kosten van de exploitatie ten opzichte van de ramingen in het exploitatieplan of de laatst in werking getreden herziening ervan; hetzij b) een inperking aan de mogelijkheden van andere eigenaren van gronden in het exploitatiegebied om de bebouwingsmogelijkheden te benutten.
4. Burgemeester en wethouders kunnen besluiten af te wijken van de Regels van dit exploitatieplan die niet vallen onder de gevallen als bedoeld in lid 3 en 4 wanneer dit past binnen een ontwerpbesluit tot herziening van dit exploitatieplan, zoals het ten tijde van de ontvangst van het verzoek tot afwijking met inachtneming van afdeling 3.4 Awb ter inzage is gelegd.

Artikel 6 Slotbepaling

1. Overtreding van het bepaalde in voorgaande artikelen is een strafbaar feit
2. Deze regels kunnen worden aangehaald als "Regels Exploitatieplan Veldzicht-Noord, fase 4"

3. Exploitatieopzet

Bij de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt een betalingsvoorschrift opgenomen waarvan de exploitatiebijdrage moet worden betaald door de eigenaar (indiener aanvraag omgevingsvergunning). In het betalingsvoorschrift wordt de exploitatiebijdrage opgenomen, zoals weergegeven in tabel 17. De exploitatiebijdrage vloeit voort uit de exploitatieopzet zoals weergegeven in de tabellen 1 tot en met 17 van deel A.

NCW per 1-1-2020	Gemeente Ermelo	G. Bunschoten	Vierhouten Vastgoed BV	F. Winterink	Railinfratrust	Gerbuwet Vastgoed B.V.
Aantal gewogen eenheden	12679	1358	13437	5272	0	1225
Te verhalen per eenheid	€ 153,68	€ 153,68	€ 153,68	€ 153,68	€ 153,68	€ 153,68
Bruto bijdrage	€ 1.948.510,87	€ 208.692,07	€ 2.064.945,01	€ 810.221,61	€ 0,00	€ 188.253,15
Inbrengwaarde uitgeefbaar	€ 1.300.795,70	€ 87.153,91	€ 682.582,64	€ 381.859,89	€ 5.820,68	€ 47.854,56
Eventuele extra aftrekkosten	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Netto bijdrage eigenaar: NCW per 1-1-2020	€ 647.715,17	€ 121.538,16	€ 1.382.362,37	€ 428.361,71	-€ 5.820,68	€ 140.398,59
Betalingsvoorwaarde bij omgevingsvergunning	€ 647.715,17	€ 121.538,16	€ 1.382.362,37	€ 428.361,71	-€ 5.820,68	€ 140.398,59

Tabel 16 Exploitatiebijdrage per eigenaar

4. Bijlagen bij het exploitatiegebied, de exploitatieopzet en de regels

1. Kaart exploitatiegebied en huidige situatie, bijlage 1
2. Civieltechnische eisen, bijlage 2